



KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
DEPUTI BIDANG PENGEMBANGAN KAWASAN
Jalan Raden Patah I No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110

**NOTULENSI RAPAT KERJA TIM FASILITASI
PENGEMBANGAN KEMBALI KOTA KEKERABATAN MAJA**

Ruang Rapat Prambanan, Rabu, 25 November 2009

I. Umum

- a. Hari/Tanggal Rapat : Rabu / 25 November 2009
- b. Waktu : Pukul 08.30 WIB - selesai
- c. Tempat : Ruang Rapat Prambanan, Lt.II W. I
- d. Pimpinan Rapat : Sekretaris Kementerian Negara Perumahan Rakyat
- e. Peserta yang Hadir :

1. Dr. Ir. Iskandar Saleh, MA, Sekretaris Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Tim Pengarah
2. Drs. Junus Sulchan, M.Si, Deputi Menpera Bidang Pengembangan Kawasan selaku Wakil Ketua Tim Pengarah
3. Dr. Ir. Yusuf Yuniarto, MA, Staf Ahli Menpera Bidang Otonomi Daerah
4. Ir. Amien Roychanie, Staf Ahli Menpera Bidang Sosial dan Peran Serta Masyarakat
5. Ir. Sri Hartoyo, Dipl.SE, ME, Staf Ahli Menpera Bidang Ekonomi dan Keuangan
6. Ir. Rahim Siahaan, CES, Staf Ahli Menpera Bidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi
7. Ir. Jamil Ansari, SH, MM, Staf Ahli Menpera Bidang Hukum dan Pertanahan
8. Dr. Hazaddin TS, Asisten Deputi Sistem Pengembangan Kawasan selaku Ketua Tim Inti dan Ketua Pokja Bidang Pembangunan Infrastruktur
9. Ir. Prawoto Sukarso, CES, Asisten Deputi Penguatan Kerjasama Kelembagaan, Deputi Bidang Perumahan Swadaya selaku Anggota Tim Inti
10. Gede Ary GM. Divisi Perencanaan & Perancangan, Perum Perumnas selaku anggota Tim Inti
11. Ir. Mirna Amin, MT Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Ketua Pokja Penataan Ruang
12. Dr.Drs.H.Muhammad Dimiyati, MSc Asisten Deputi Keterpaduan Prasarana Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Ketua Pokja Pertanahan
13. Handoyo Kristyanto, Ketua Tim Advokasi dan Sertifikasi Anggota, DPP REI selaku Ketua Pokja Pemasaran dan Kemitraan
14. Drs. Eddy Pudjianto, M.Si Asisten Deputi Pola Pembiayaan, Deputi Bidang Pembiayaan, selaku Wakil Ketua Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
17. Luh Irawaty GM. Divisi Pertanahan, Perum Perumnas selaku anggota Pokja Pertanahan
18. Nur Maksudi, SH.M.Si Kepala Bidang Penyediaan Lahan, Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pertanahan
19. Aucke Aulia K GM Regional III, Perum Perumnas, selaku Anggota Pokja Bidang Pertanahan
20. Ir. Hardi Simamora, MPL Kepala Bidang Kebijakan Strategik, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Pembangunan Infrastruktur
21. Ir. Poltak Sibuea, M.Eng.Sc Kepala Bidang Keterpaduan Prasarana Antar Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Pembangunan Infrastruktur
22. Ir. Haryo Sasongko, M.Sc Staf Khusus, Sekretaris Kementerian Negara Perumahan Rakyat, selaku Anggota Pokja Bidang Kelembagaan
23. Ir. Siti Budihartati, MT Kepala Bidang Perencanaan Kawasan, Asisten Deputi Sistem Pengembangan Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Kelembagaan
24. Ir. Atik Niene Nierani, M.Si Asisten Deputi Keresasian Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
25. R. Budiono Subambang, ST., MPM, Kepala Bidang Investasi Pengembangan Kawasan, Deputi Bidang Pembiayaan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
26. Ir. Irma Yanti, MT Kepala Bidang Keresasian Kawasan dan Hunian Berimbang, Asisten Deputi Keresasian Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
27. Ir. Bambang Yuwono Wakil Sekretaris Jenderal DPP APERSI, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
28. Perwakilan dari PT Jamsostek (Persero)
29. Perwakilan dari Pemerintah Kabupaten Lebak
30. Perwakilan dari Ditjen Perkeretaapian, Departemen Perhubungan

- | | |
|--|---|
| <p>15. Ir. Sri Haryati, Dipl.HE Kepala Bidang Pengelolaan, Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Penataan Ruang</p> | <p>31. Perwakilan dari Ditjen Bina Pembangunan Daerah, Depdagri</p> |
| <p>16. Sri Maharani, SH Direktur Konsolidasi Tanah, Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Direktur Jenderal Konsolidasi Tanah, Badan Pertanahan Nasional RI, selaku anggota Pokja Pertanahan</p> | <p>32. Perwakilan dari Ditjen Penataan Ruang dan Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen PU</p> |

II. Sesi Paparan

a. Butir-butir Penting Paparan dari Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, Kementerian Negara Perumahan Rakyat

- a. Dalam jangka panjang, perlu dikembangkan kawasan perumahan dan permukiman skala besar di lahan yang terjangkau bagi MBR (murah) di arah barat Jabodetabek, untuk mengantisipasi kebutuhan lahan untuk hunian di DKI Jakarta dsk meningkat pesat dan semakin mahal, selain itu untuk mengimbangi pertumbuhan permukiman ke arah timur Jakarta.
- b. Dengan pertimbangan potensi yang dimiliki Maja (lahan masih murah, potensi akses kereta api, telah berkembangnya Karawaci dan BSD), maka Maja didorong untuk menjadi permukiman skala besar yang terjangkau, sesuai dengan SK Menpera No. 02/KPTS/M/1998 tentang Penetapan Pengembangan Kota Kekerabatan Maja.
- c. Pasca krisis ekonomi 1998 s/d saat ini, perkembangan Kota Kekerabatan Maja (KKM) sangat lambat, bahkan permukiman yang sudah dibangun (± 3000 unit), banyak yang ditinggalkan pemilikinya.
- d. Sejak tahun 2006, Kemenpera sudah berupaya memfasilitasi pengembangan kembali KKM, antara lain melalui: 1) Rapat dan Fasilitasi Studi Kasiba (2006 - 2008), 2) Rapat Koordinasi 15 April 2009 dan 3) Rapat Koordinasi 9 Juni 2009.
- e. Kemenpera mengusulkan agar KKM dikembangkan sebagai Pusat Perumahan Pegawai (PNS/TNI/Polri dan Swasta) sebagai *"Trigger"*.
- f. Tim Kerja Fasilitasi Pengembangan Kembali KKM telah dibentuk, berdasarkan SK Menpera No. 51/g.
- g. Luas KKM mencapai 10.900 ha, tetapi hanya 3.565,49 ha yang baru dikuasai oleh 16 Pengembang. Lahan terbangun mencapai 78,82 ha, sehingga masih ada potensi pengembangan lahan seluas 10.821 ha lagi.
- h. Berdasarkan Rencana Pengembangan Hunian dan Kapasitas, wilayah KKM meliputi:
 - a. Kec. Maja, Kabupaten Lebak (Prov. Banten) seluas 5.250 ha (262.500 unit rumah)
 - b. Kec. Cisoka/Tigaraksa, Kabupaten Tangerang (Prov. Banten) seluas 3.000 ha (150.000 unit rumah)
 - c. Kec. Tenjo, Kabupaten Bogor (Prov. Jawa Barat) seluas 2.650 ha (132.500 unit rumah)
- i. Akses menuju Maja yaitu:
 - a. Akses melalui tol: Tol Jakarta-Merak, keluar Pintu Tol Balaraja Barat – Cengkudu – Cisoka – Maja ($\pm 68,14$ km/ $\pm 2,5$ jam). (Ruas Cengkudu-Maja rusak sedang 30%)
 - b. Akses non tol:
 - 1) Jakarta (Jl. Raya Daan Mogot) – Kota Tangerang – Bitung – Balaraja – Cengkudu – Cisoka – Maja (± 78 km/ ± 3 jam)
 - 2) Jakarta (Jl. Raya Daan Mogot) – Cikokol – Serpong – Cisauk – Curug – Parung Panjang – Jasinga – Maja (± 100 km/ ± 3 jam 45 menit) (Ruas Parung Panjang-Maja rusak sedang 30%)
 - c. Akses melalui ibukota kabupaten terdekat
 - 1) Rangkasbitung (Ibukota Kab. Lebak) – Kopo – Maja, (± 22 km/ ± 60 menit)
 - 2) Tigaraksa (Ibukota Kab. Tangerang) – Maja, (± 15 km/ ± 40 menit)
- j. Rute transportasi bus antar kota, yaitu Maja – Kopo – Cikande - Jl. Raya Serang – Pintu Tol Balaraja – Pintu Tol Tangerang – Terminal Kalideres (± 86 km/ ± 2 jam 45 menit)
- k. Pada saat ini, jumlah Kereta Api melayani Stasiun Maja 30 KA (15xpp). Jalur KA menuju Maja masih jalur tunggal, hanya Tanah Abang – Serpong, jalurnya menuju Jakarta yaitu:
 - a. Jalur Ganda Tanah – Abang – Serpong : 24 km
 - b. Jalur Tunggal Serpong – Maja : 35 km
- l. Waktu tempuh KA T.Abang – Maja sekitar 65 menit, jika *double track* sudah ada waktu tempuh diperkirakan ± 45 menit.

- m. Investasi yang telah dilaksanakan di Maja, meliputi:
 - a. Pemprov Banten melaksanakan Rekondisi dan Pelebaran Jalan Maja – Cisoka - Tigaraksa (12 km) total Rp. 15,95 M dan bantuan teknis penyusunan rencana tata ruang Maja, dll
 - b. Pemkab Lebak dan Tangerang telah membangun saluran air bersih (200 l/dt) Rp. 13 M, dan pembangunan beberapa prasarana jalan dengan total investasi Rp. 39,30 M.
 - c. Pengembang telah membangun sekitar 2975 unit rumah dan infrastruktur lingkungan
 - d. Perumnas dan pengembang lainnya telah melaksanakan pembebasan lahan
- n. Pasca krisis ekonomi 1998, sampai saat ini perkembangan Maja sangat lambat, sebagian besar rumah yang telah dibangun belum terisi dan cukup banyak yang telah ditinggalkan. Rumah terbangun baru 2.975 unit dari total target 545.000 unit (0,5 %). Jaringan infrastruktur yang telah terbangun kurang terpelihara dan cenderung rusak. Bahkan sebagian pengembang berada dalam program PT. Perusahaan Pengelola Aset (717 ha)
- o. Potensi Kegiatan Pendukung Maja sebagai Kota Baru, antara lain: Kota Baru Lippo Village & BSD, Kawasan Industri Cikupa, Pelabuhan Bojonegara, Tol Jakarta-Merak, Jalur Kereta Api dan Bendungan Karian.
- p. Tindak lanjut dari hasil rapat koordinasi tanggal 15 April 2009 yang lalu, yaitu: 1) Pelaksanaan rapat lanjutan yang lebih bersifat teknis dan operasional tanggal 9 Juni 2009 dan 2) Penyepakatan struktur Tim Fasilitas Kota Kekerabatan Maja beserta tugas dan tanggung jawab masing-masing.
- q. Tindak lanjut dari hasil rapat koordinasi tanggal 9 Juni 2009 yang lalu, yaitu: 1) Telah diterbitkan SK Kepmenpera No. 51/KPTS/M/2009 tentang Pembentukan Tim Fasilitas Pengembangan Kembali Kota Kekerabatan Maja dan 2) Sebagai *trigger* untuk mendorong dimulainya pengembangan, Pemerintah berinisiatif mengembangkan Maja sebagai pusat perumahan pegawai (PNS/TNI/Polri & karyawan swasta)
- r. Maja sangat berpotensi untuk dikembangkan menjadi perumahan pegawai karena PNS Jabodetabek belum memiliki rumah (31%), selain itu potensi infrastruktur kawasan yang sudah ada (jalur ganda kereta api KRL (diperkirakan selesai 2011), pembangunan dam karian (potensi energi dan air bersih), dukungan Pemda Provinsi Banten dan Kabupaten Lebak/Tangerang/Bogor dalam bentuk investasi fisik, lahan yang sudah dapat ijin cukup besar dan sudah ada permukiman/infrastruktur dasar.
- s. Selain itu, untuk mendorong pengembangannya sebagai perumahan pegawai akan diberikan kebijakan insentif kepada pegawai untuk bertempat tinggal di Maja: 1) mempercepat pengembangan sarana dan prasarana transportasi massal (pembangunan *double track* jalur KA, penyediaan *feeder bus* dari stasiun ke kawasan perumahan, peningkatan kualitas pelayanan angkutan umum yang sudah ada, dll), 2) Insentif angkutan pegawai (potongan tarif angkutan umum dan potongan harga tiket KA), 3) Fasilitas kredit kepemilikan rumah, dan 4) Peningkatan pelayanan PSU kawasan dan lingkungan perumahan (Permenpera No.10 Tahun 2007).
- t. Rapat selanjutnya akan dilaksanakan pada tanggal 16 Desember 2009, untuk membahas: 1) Pembahasan materi TOR Master Plan Kota Kekerabatan Maja, 2) Penyampaian informasi kebutuhan rumah pegawai dari masing-masing instansi terkait, 3) Menyepakati langkah-langkah strategis pengembangan rumah pegawai dan kawasan Kota Kekerabatan Maja secara makro, dan 4) Presentasi dan penetapan rencana kerja masing-masing kelompok.

b. Butir-butir Penting Paparan dari DPP REI

- Sebelumnya telah dilaksanakan koordinasi antara DPP REI dengan DPD REI Jabar, Banten dan DKI Jakarta. Pada dasarnya, REI sudah siap untuk terlibat dalam pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja. Antusiasme juga terlihat pada para pengembang yang telah membebaskan tanah
- *Approach* terhadap konsep dan strategi pengembangan Maja pada dasarnya lebih kepada pihak swasta
- Sampai 10 (sepuluh) tahun ke depan, Menpera akan berusaha untuk meminimalkan atau menghilangkan lingkungan permukiman kumuh. Kondisi pada tahun 2010 dinilai cukup baik bahkan lebih baik dari tahun 2009, untuk mendukung perkembangan sektor properti. Momentum dan kondisi ini diharapkan bisa dimanfaatkan dalam upaya pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja
- Namun, diperlukan rekonfirmasi kembali, bahwa program pengembangan Kota Kekerabatan Maja merupakan program nasional. Untuk itu, landasan hukum yang lebih baku dan *firm* sangat

dibutuhkan untuk memberikan kepastian. Hal ini dikarenakan pengembang-pengembang yang telah membebaskan lahan membutuhkan dukungan ini, terutama karena dulunya pengembangan kawasan ini pernah gagal. Dengan adanya Tim Kerja ini, REI mengusulkan agar selanjutnya, dibentuk Badan tingkat nasional yang bertanggung jawab dalam tataran pelaksanaan

- Melalui diskusi internal, DPP REI berkesimpulan bahwa Maja harus dikembangkan sebagai penyangga Kota Jakarta, artinya Maja tidak menjadi simpul yang aktif namun cenderung pasif. Untuk itu, Maja sebaiknya dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru skala besar, bukan kota baru (yang memiliki kawasan industri, dll). Walaupun demikian, kawasan permukiman ini tetap saja membutuhkan fasilitas-fasilitas lainnya, yang dapat memenuhi kebutuhan para penghuninya. Visi ke depan adalah menciptakan kota permukiman baru, kota permukiman modern, masa depan, yang sangat lengkap, dan juga dapat menjadi contoh bagi daerah-daerah lain yang mengalami kesulitan dalam pengembangan kawasan permukiman skala besar. Sebagai penyangga DKI Jakarta, kota ini sebaiknya dikembangkan dengan fasilitas modern dan dengan pembatasan/pengendalian pada *effective area*. Permukiman juga sebaiknya cenderung vertikal, sehingga kawasan lindung (hutan) dan pertanian tetap dapat dipertahankan untuk kenyamanan penghuni. Selain itu, kawasan ini juga dipenuhi dengan fasilitas umum dan area publik. Dengan konsep ini, permukiman yang bisa ditampung di kawasan ini diperkirakan sekitar 2,5 juta - 3 juta unit. Namun, konsep ini tetap terbuka untuk masukan terhadap pengembangan *horizontal housing*
- Dengan konsep di atas, yang dibutuhkan oleh pengembang adalah kepastian hukum. pemerintah diharapkan bisa menjadi motor untuk pembangunan infrastruktur pendukung, terutama transportasi
- Pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman dengan pembangunan infrastruktur pendukung sebaiknya tidak *sequensial*, namun paralel. Dengan catatan, persepsi semua pihak yang terlibat dalam proses pengembangan Maja sudah sama
- Menurut REI, perumahan pegawai sebagai konsep yang tepat. Kata *trigger* mungkin kurang tepat, namun konsep ini lebih kepada *try out pilot project Master Plan* Maja yang akan disusun
- Terkait dengan kebutuhan pembentukan badan pelaksana, tim kerja ini sebaiknya menetapkan hal-hal apa saja yang perlu dilaksanakan ke depan, khususnya pada masing-masing bidang. Yang menjadi badan pengelola ini nantinya adalah lembaga yang memiliki dana. Badan pelaksana ini sebaiknya juga dapat diberi izin lokasi terhadap lahan seluas 10.900 ha Maja sekarang. Badan pelaksana sebaiknya dipimpin oleh Perum Perumnas. Dalam hal ini, pihak REI dan para pengembang siap untuk mendukung, sebagai pemegang saham (menyetorkan tanah yang sudah dibeli, menyetorkan dana pembangunan awal), agar badan ini mendapatkan dana terutama pada tahap-tahap awal sosialisasi. Badan pelaksana pengembangan Maja ini sebaiknya dalam bentuk konsorsium, dengan anggota antara lain berasal dari REI
- Terkait dengan *Master Plan*, diperkirakan akan dibutuhkan dana sekitar Rp 10 M. Tentu hal ini tergantung dari tingkat kedetilannya. Dana ini memang tidak sedikit. Hal ini juga menunjukkan bahwa upaya pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja membutuhkan dana awal untuk investasi. Pendanaan penyusunan Master Plan ini bisa diharapkan bisa dikoordinasi dan diinisiasi oleh badan pelaksana.

c. Butir-butir Penting Paparan dari Perum Perumnas

- Perumnas pada dasarnya sangat mendukung agar KKM bisa berjalan kembali, dengan harapan agar tidak terjadi lagi *stagnansi* yang kedua kalinya. Oleh karena ini, *development concept* pengembangan Kota Keekerabatan Maja ke depan perlu dipikirkan sebaik-baiknya
- Sampai saat ini, belum ada bisnis pembangunan perumahan yang bisa memberikan *benefit* bagi para pengembang atau investor di Kota Keekerabatan Maja
- Terkait dengan konsep pengembangan, dari rencana tata ruang terkait, telah kita ketahui bahwa di sekitar kawasan ini telah berkembang zona2 industri yang sangat berpengaruh terhadap pengembangan kembali KKM
- Konsep pengembangan Maja:
Maja diharapkan bisa berkembang sebagai kota baru dan mandiri, dengan tema spesifik dan tematik, yang bisa memberikan lapangan kerja baru bagi penghuninya. Maja sebaiknya tidak dibangun sebagai kota untuk tempat tinggal *commuter*. Seandainya KKM dikembangkan untuk rumah pegawai, terlebih dahulu infrastruktur kota harus dibangun (tol, infrastruktur (listrik, dll)

harus dibangun terlebih dahulu. Sehingga pembangunan perumahan pegawai tidak mengalami nasib yang sama dengan sebelumnya. Perumnas mengalami beberapa hal seperti ini, misalnya di parung panjang, yang mengalami kondisi yang kurang lebih sama dengan Kota Kekerabatan Maja. Untuk itu, perlu dibentuk tim perumus konsep pengembangan Maja yang dibantu oleh konsultan yang kompeten dalam bidang HBU.

- Strategi :
 - Diperlukan deliniasi terhadap wilayah Kota Kekerabatan Maja. Selain itu, dibutuhkan juga *mapping* terhadap status kepemilikan dan penggunaan tanah aset-aset Perumnas, REI, Pemkab, dll. Selain itu, penetapan *Master Plan* sebaiknya dilakukan oleh Mendagri atau Keppres, yang substansi harus tetap memperhatikan revisi dari RTRW kabupaten-kabupaten terkait
 - Pembentukan badan pengelola kawasan juga sebaiknya ditetapkan dengan Keppres.
 - Penyediaan sarana transportasi *double track* ke arah Maja
 - Dukungan pendanaan dari pemerintah pusat
 - Masukan untuk penyusunan master plan : 1) Alternatif 1 : kota industri, 2) Alternatif 2 : kota sekolah internasional
- Langkah-langkah strategis ke depan yang akan dilakukan Perum Perumnas ke depan adalah:
 - Melakukan strategi komunikasi dengan pada *stakeholder* untuk mendukung visi KKM
 - Melakukan kerjasama terintegrasi dengan pemerintah pusat, guna penyusunan *Master Plan*
 - Kerjasama dengan pemerintah provinsi dan kabupaten terkait, guna mendapatkan dukungan terhadap pembuatan *Master Plan*, dukungan potensi untuk pengembangan, penyediaan infrastruktur perkotaan dan *land banking*
 - Kerjasama dengan mitra lainnya (BUMN, BUMD, developer swasta, PLN, PDAM, dll)

III. Sesi Tanggapan dari Pokja

a. Tanggapan dari Pokja Penataan Ruang

- Dalam UU 26 2007 pasal 4 tentang Penataan Ruang, dinyatakan bahwa penataan ruang berdasarkan wilayah nasional dan tata ruang perkotaan. selain itu, ada juga penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan, yang terdiri dari kawasan strategis nasional sampai dengan kawasan strategis kabupaten/kota. Selain itu, di dalam pasal 14 ayat 3 UU yang sama, diatur mengenai RRTR (Rencan Rinci Tata Ruang) sebagai operasionalisasi dari RUTR kota maupun kabupaten). Dalam pasal yang sama juga disampaikan mengenai perlunya ada *zoning regulation* (sebagai operasionalisasi RUTR namun lebih pada konteks pengendalian)
- Pada tahun 2006 telah dibuat rencana rinci tata ruang Kasiba Maja, walaupun untuk konteks kawasan masih belum tepat karena luas kawasan Maja yang lebih dari Kasiba. Namun dalam *outline plan*-nya ada visi dan misi Kota Kekerabatan Maja yang sepertinya perlu ditinjau kembali
- Ada beberapa misi pengembangan kawasan yang diusulkan dalam *outline plan* RRTR ini antara lain yaitu 1) kemudahan aksesibilitas, 2) lingkungan yang layak huni, dan 3) ekonomi berbasis agroindustri.
- Apabila kita mengacu kepada UU No.26 Tahun 2007, dan dengan dikaitkan dengan peta konstelasi Maja secara nasional, dapat terlihat bahwa keberadaan rel KA dan tol Jakarta sampai Merak menjadi indikasi adanya dukungan dari skala nasional. Kebutuhan tol terlihat memang sangat signifikan untuk pembangunan Maja. Pada tahun 2006 telah ada komitmen dari Ditjen Bina Marga untuk mengembangkan tol baru ke kawasan Maja
- Untuk memberikan dasar hukum bagi pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja, pemerintah daerah bisa diminta dan perlu menetapkan kawasan Maja sebagai kawasan strategis kabupaten dalam RTRW masing-masing. Selain itu, pemerintah daerah juga perlu menyusun *zoning regulation* di kawasan Maja yang masuk ke dalam wilayah administratif masing-masing kabupaten. Hal ini diperlukan terutama terkait dengan otonomi daerah, peran pemerintah daerah justru harus lebih diutamakan. Hal ini bukan berarti pemerintah pusat tidak berperan. Tim Fasilitasi ini bisa menjadi dasar yang kuat untuk dukungan fasilitasi pemerintah pusat bagi pengembangan Maja.

- Terkait dengan konsep pengembangan Maja sebagai kota baru, perlu dilihat dan dikaji mengenai persyaratan dan kondisi yang dibutuhkan oleh suatu wilayah untuk dinyatakan sebagai kota baru, sesuai dengan PP No.34 Tahun 2008
- Terkait dengan konsep perumahan pegawai sebagai *trigger*, konsep ini tidak dapat berdiri sendiri, namun harus diikuti dengan kegiatan ekonomi lainnya, misalnya konsep kota industri, kota pendidikan, dll. Di sekitar Kota Keekerabatan Maja sekarang ini sudah ada kawasan perkebunan yang bisa saja menjadi salah satu alternatif terhadap dukungan pengembangan kawasan, misalnya melalui konsep agroindustri atau dukungan pengembangan kawasan, misalnya melalui konsep agroindustri atau *agrocyberindustry*
- Terkait dengan konsep pengembangan kawasan Maja sebagai kawasan pendidikan (internasional), sepertinya kurang memungkinkan, mengingat kelompok sasaran pengembangan kawasan ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara di satu sisi, kawasan pendidikan skala internasional lebih kepada masyarakat berpendapatan menengah ke atas

b. Tanggapan dari Pokja Pertanahan

- Pokja pertanahan telah pernah melakukan koordinasi internal
- Terkait dengan permintaan panitia untuk memberikan tanggapan terhadap konsep perumahan pegawai sebagai *trigger*, sebaiknya kita menyepakati terlebih dahulu kawasan Maja mau dikembangkan sebagai apa. Pada Rakor 15 April 2009, telah disepakati bahwa Maja akan dikembangkan sebagai *dormitory town* yang mampu menghidupi dirinya dengan *inner city* yang dapat mendukung kegiatan produksi di sekitarnya dengan menerapkan konsep hunian berimbang dan keterpaduan PSU
- Untuk itu, terkait dengan pemberian tema terhadap kawasan ini, dibutuhkan kajian pasar yang mendalam
- Terkait dengan badan pengelola kawasan, badan ini sebaiknya ditetapkan melalui Keppres, dengan Perum Perumnas sebagai *leader* dalam badan ini. Badan ini juga harus dapat mengantongi izin lokasi pengembangan kawasan
- Terkait dengan akan dilakukannya pengembangan perumahan pegawai sebagai *trigger*, perlu ditetapkan beberapa *spot* yang paling tepat di kawasan ini untuk dikembangkan terlebih dahulu. Pokja pertanahan mengidentifikasi ada 3 (tiga) jenis kawasan yang bisa dipilih, yaitu 1) lahan Perumnas seluas 314 ha yang berada di tengah-tengah kawasan namun belum memiliki akses yang baik, 2) kawasan 717 ha yang berada dalam penguasaan pengelolaan PT PPA yang akses ke kawasan sudah relatif bagus, atau 3) kawasan yang belum dikembangkan sama sekali namun aksesnya sudah cukup baik
- Garis besar rencana kerja Pokja Pertanahan ke depan antara lain adalah 1) Persiapan, 2) melaksanakan IP4T (Inventarisasi Pemilikan, Penguasaan, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah). Hal ini merupakan kewenangan BPN, 3) melakukan kajian-kajian pertanahan yang dibutuhkan, 4) memberikan rekomendasi termasuk terobosan dan pembiayaan pertanahan
- Dalam rangka penyusunan *Master Plan*, hal-hal yang sudah dilakukan selama 5 (lima) tahun terakhir sebaiknya bisa dirujuk kembali, antara lain 1) *Outline plan* Maja yang sudah disosialisasi dan hampir disepakati, 2) Pernah dilakukan kajian *development plan*, 3) pernah dilakukan surat menyurat oleh antara Menpera ke menteri-menteri terkait, dll

c. Tanggapan dari Pokja Pembangunan Infrastruktur

- Terkait dengan prasarana jalan, telah ada beberapa akses yang bisa dilalui menuju Kota Keekerabatan Maja, antara lain melalui tol, akses non tol, akses kereta api. Pada prinsipnya, infrastruktur jalan menuju kawasan sudah relatif siap, tinggal diperlukan peningkatan kualitas saja dan penentuan titik-titik yang memerlukan perkerasan.
- Terkait dengan prasarana air bersih, telah dibangun jaringan air bersih di sekitar perumahan Bumi Maja Prasadha, namun belum dialiri air. Sebagian besar masih menggunakan air tanah
- Terkait dengan prasarana listrik, sebagian besar perumahan telah dialiri listrik, dan terdapat lahan kosong tapi telah tersedia tiang listrik

- Ada beberapa permasalahan yang dihadapi, terutama dalam pengembangan akses KRL menuju kawasan Maja, antara lain yaitu 1) Pembebasan Lahan (untuk jalur ganda) (sudah relatif selesai), 2) Penetiban Lahan, 3) Relokasi *viaduct* di Maja, 4) IMB Stasiun, 5) sambungan daya PLN, 6) aksesibilitas dan keterpaduan sistem transportasi dan infrastruktur pendukung pada stasiun : Serpong, Parungpanjang, Tiga Raksa dan Maja
- Ada beberapa potensi pengembangan infrastruktur ke depan yang dapat dilakukan, antara lain yaitu 1) Pembangunan Bendungan Karian (supply energi dan air bersih), 2) Pembangunan PLTU Teluk Naga dan Labuhan, 3) Pembangunan Bandara Panimbang, 4) Potensi Pengembangan Melanjutkan Jalan Tol Serpong – Serang
- Terkait dengan pembangunan KRL rel ganda menuju kawasan Maja, sebenarnya yang sangat diperlukan saat ini adalah dukungan elektrifikasi. Namun, sampai saat ini, PLN masih belum benar-benar dapat berkontribusi, sehingga Dephub masih belum dapat mengoperasikan KRL ini sampai ke Maja. Padahal, kalau PLN sudah siap, sebenarnya akhir tahun 2009, KRL ini sudah bisa dioperasionalkan sampai Parung Panjang dengan kondisi sarana KA yang relatif lebih baik. Sedangkan pembangunan rel dari Parung Panjang sampai ke Maja sudah mulai dilaksanakan

d. Tanggapan dari Pokja Kelembagaan

- Hubungan antar lembaga dianggap juga cukup penting untuk memberikan landasan berpijak yang cukup penting.
- Dalam menyusun kelembagaan badan pengelola, ada beberapa dasar hukum yang harus diperhatikan antara lain yaitu:
 - UU No. 26 Tahun 2007, UU No. 32 serta UU 17 yang terkait dengan kebijakan dan strategi perkotaan nasional
 - PP No.34 yang terkait dengan pembangunan kota baru
 - Pedoman RTRW Kabupaten diatur dalam Permen PU No.16 sebagai dasar memasukkan kawasan Maja sebagai kawasan strategis kabupaten di masing-masing dokumen RTRW kabupaten
 - Peraturan yang terkait dengan *zoning regulation* (hal ini merupakan tugas daerah)
 - Peraturan yang terkait dengan pemberian insentif untuk pengembangan kawasan dari pemerintah daerah
- Direktorat Perkotaan dan Perdesaan, Depdagri sebaiknya dilibatkan dalam pengembangan kawasan Maja

e. Tanggapan dari Pokja Pemasaran dan Kemitraan

- *Market* dari Badan Pengelola adalah para pengembang, sedangkan *market* para pengembang adalah konsumen
- Untuk itu, landasan hukum dan aksesibilitas merupakan hal yang paling mendasar dibutuhkan dalam pengembangan kawasan. Ada jalan arteri yang juga dibutuhkan. Selain itu, lahan yang murah juga dibutuhkan. Sekarang ini, perlu diantisipasi juga kemungkinannya akan semakin maraknya aktivitas percaloan tanah mengingat akan dilakukannya pengembangan kembali Kota Kekeberatan Maja. Sehingga, apabila pembangunan perumahan dan infrastruktur dilakukan paralel, kemungkinan besar hal ini dapat dihindari, sehingga pada akhirnya target untuk pembangunan RSH tidak akan sulit untuk direalisasikan. Selain itu, juga dibutuhkan wewenang terhadap izin lokasi yang diberikan kepada Badan Pengelola

IV. Sesi Tanya Jawab

a. Tanggapan dari Dr. Ir. Yusuf Yuniarto, MA, Staf Ahli Menpera bidang Otonomi Daerah

- Perbedaan konsep yang ditawarkan oleh REI (*dormitory town*) dan Perum Perumnas (*self contain new town*), akan berimplikasi pada perbedaan pada kebutuhan infrastruktur, penataan ruang, dst. Misalnya, apabila akan dikembangkan sebagai kota baru kawasan industri, tentu kebutuhan energi (listrik misalnya) akan sangat besar. Sementara, berdasarkan fakta yang disampaikan oleh Pokja Pembangunan Infrastruktur, saat ini justru terjadi kekurangan energi listrik untuk mendukung sarana dan prasarana perkeretaapian yang telah dibangun sampai ke

Maja. Selain itu, apabila dikembangkan sebagai *dormitory town*, perlu juga ditetapkan kota yang jadi induk kawasan ini (Jakarta, Serang, Serpong)

- Terkait dengan kebutuhan badan pengelola kawasan, pokja kelembagaan sebaiknya dapat memberikan masukan yang lebih aplikatif (tidak hanya dalam tataran normatif)
- Masalah berikutnya yang harus ditangani adalah penyelesaian masalah *prematuur investor* dan *idle investment* yang telah dilakukan di kawasan Maja. Pertanyaan berikutnya yang harus dijawab adalah siapa yang akan bersedia menjadi investor awal bagi pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja. Hal ini juga sangat tergantung kepada bagaimana cara kita meyakinkan investor untuk mau berinvestasi di kawasan ini. Untuk itu, diperlukan forum investasi untuk dapat mendukung hal ini.
- Untuk itu, perlu diputuskan konsep mana yang akan dipakai. Salah satu atau justru keduanya secara *series*.

b. Tanggapan dari Ibu Maharani

- Berdasarkan identifikasi, kemungkinan akan ada 5 (lima) status tanah di Kota Keekerabatan Maja, yaitu 1) Tanah negara yang bebas (belum ada izin dan haknya), 2) Tanah hak (HGB, hak pakai, hak milik, dll), 3) Tanah yang dikuasai dengan perijinan (REI, Perumnas, 2975 rumah, termasuk yang masuk ke dalam PT PPA, serta 4) tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat secara liar, bahkan digarap oleh pemilik tanah sebelumnya, dan 5) Tanah yang masuk ke dalam pengelolaan aset PT PPA
- Sebaiknya yang pertama kali dilakukan adalah IP4T. Untuk kegiatan ini, sebenarnya di setiap kantor pertanahan sudah ada tarifnya (per bidang) termasuk pengukuran. Kalau ada dana, sebaiknya seluruh tanah di Maja diinventarisasi, namun kalau tidak, tanah milik Perumnas dan REI didahulukan. Terkait dengan hal itu, Tim ini sebaiknya mengundang kantor-kantor pertanahan terkait agar pelaksanaan IP4T bisa berjalan lancar. Selain itu, untuk mendukung penyelesaian permasalahan pertanahan ini, PT PPA sebaiknya juga diundang
- Ada beberapa cara untuk penyelesaian status yang bisa dilakukan antara lain yaitu 1) Pembebasan tanah (yang sudah memiliki izin lokasi), 2) Konsolidasi tanah, 3) *Action* penyelesaian PT PPA terhadap tanah2 yang bermasalah

c. Tanggapan dari Pemerintah Kabupaten Lebak

- Konsep perumahan apa yang akan dikembangkan di Maja merupakan hal pertama yang perlu disepakati, dan pada dasarnya, Pemkab Lebak siap untuk membantu
- Terkait dengan *zoning regulation*, Pemkab Lebak siap untuk mendukung melalui penyusunan regulasi

V. Sesi Tanggapan dari Para Penyaji

a. Tanggapan dari Deputi Bidang Pengembangan Kawasan :

- Terkait dengan tema pengembangan kawasan, silakan dipilih mana yang akan dilaksanakan, namun yang pasti perlu trigger untuk pengembangan kawasan
- Terkait dengan PP 34, Maja merupakan suatu kawasan yang bukan dibatasi dengan batas administratif, sehingga perencanaannya dapat disejajarkan dengan perencanaan kawasan perkotaan pada umumnya
- Dalam menetapkan tema pengembangan kawasan, perlu dilakukan kajian terhadap potensi-potensi pendukung yang ada. Di masing-masing Pokja, selain menyusun rencana kerja ke depan, sebaiknya tema yang akan diusung perlu dipikirkan
- Dalam upaya pengembangan kawasan ini, PLN juga akan dilibatkan

b. Tanggapan dari DPP REI

- Tanah yang ada di PT PPA dahulunya merupakan milik pengembang, yang gagal bayar sehingga diambil alih. Untuk penyelesaian hal ini, DPP REI sebenarnya sudah beberapa kali berdiskusi dengan pihak PT PPA, namun belum ada penyelesaian yang konkrit karena pada dasarnya tujuan akhir pengelolaan PT PPA adalah hanya untuk menjual tanah tersebut. Sementara, pada lelang yang sudah tiga kali dilakukan, masih belum ada pembeli yang berminat

- Pada dasarnya REI sangat setuju apabila PLN dilibatkan. Hal ini juga akan berkaitan dengan pembangunan rumah nantinya. Sekarang ini, masalah yang sering timbul adalah kendala *approval*/KPR dari bank, karena rumah yang sudah dibangun pengembang belum dialiri listrik
- Untuk studi terhadap tema pengembangan kawasan memang akan membutuhkan biaya. Pada dasarnya, semua ini bisa berjalan, namun masalah utama adalah memutuskan pihak mana yang terlebih dahulu mengeluarkan inisiasi dana. DPP REI pada dasarnya siap untuk menyediakan dana, asalkan format dan konsep pengembangannya sudah cukup jelas

c. **Tanggapan dari Perum Perumnas**

- *Master Plan* diharapkan bisa menjadi alat sosialisasi bagi para seluruh *stakeholder* bahwa pengembangan kembali kawasan Maja telah dilakukan
- IP4T memang penting untuk dilaksanakan, namun membutuhkan biaya. Untuk itu, sebaiknya tarifnya dapat dijelaskan dengan baik

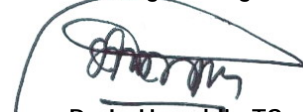
VI. Kesimpulan Rapat

Ada beberapa kesimpulan rapat yang bisa diambil, antara lain yaitu:

- Dibutuhkan dasar hukum yang jelas terhadap komitmen bersama mengembangkan kembali Kota Kekerabatan Maja, untuk menjadi dasar pegangan bagi setiap pihak, terutama pengembang yang akan terlibat
- Tema pengembangan kawasan ini perlu ditetapkan melalui kajian mendalam terhadap potensi pasar
- Perlu dilakukan IP4T (Inventarisasi Pemilikan, Penguasaan, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah) untuk penyelesaian permasalahan status dan administrasi pertanahan di Kota Kekerabatan Maja
- *Master Plan* Kota Kekerabatan Maja perlu disusun
- Dalam rangka pemenuhan kebutuhan infrastruktur PLN di kawasan, PT PLN (Persero) perlu dilibatkan

Demikian notulensi ini disusun untuk dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Terimakasih.

Asdep Sistem Pengembangan Kawasan



Dr. Ir. Hazaddin TS
NIP. 19550925 198501 1 001